PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Gatineau[1]

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

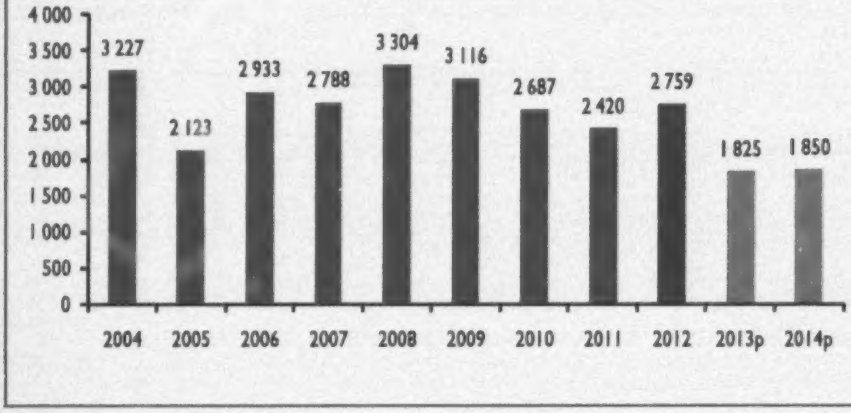
Date de diffusion : printemps 2013

Région de Gatineau : baisse des mises en chantier et des reventes en 2013[2]

En 2012, le nombre d'habitations mises en chantier dans la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau a augmenté de 14 % par rapport à 2011, pour atteindre 2 759. Le contexte économique et démographique sera cependant moins favorable en 2013, et le nombre de mises en chantier se chiffrera à 1 825, ce qui représentera une diminution de 34 % en glissement annuel.

Figure 1

Mises en chantier dans la région de Gatineau



Source : SCHL p : Prévisions (SCHL)

[1] partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

[2] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 26 avril 2013.

Table des matières

1 Région de Gatineau : baisse des mises en chantier et des reventes en 2013
2 Un marché du travail qui fait du surplace
2 Stabilité du solde migratoire prévue cette année
2 Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues
3 La diminution des reventes se poursuivra
3 Recul des mises en chantier en 2013
4 Un marché locatif en mode détente
6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Quant aux ventes Centris®, après avoir été particulièrement faibles en 2011, elles ont atteint un nouveau creux en 2012, pour atteindre 3 865 (-1 %). En 2013, une multitude de facteurs, qui seront détaillés dans ce rapport, feront en sorte que cette tendance baissière se poursuivra. Au total, 3 675 ventes Centris® seront conclues cette année, soit 5 % de moins qu'en 2012.

Un marché du travail qui fait du surplace

En 2012, 173 000 personnes occupaient un emploi dans la région de Gatineau, ce qui représentait un niveau stable par rapport à 2011. Depuis le début de l'année 2013, une légère baisse du niveau de l'emploi a toutefois été observée sur le territoire gatinois. Cette perte de vitesse sur le marché du travail s'explique, entre autres, par la rationalisation des emplois dans le secteur public. Au-delà des chiffres sur l'emploi, mentionnons aussi que les changements qui s'opèrent dans le secteur public créent probablement de l'incertitude chez les travailleurs de ce secteur, refroidissant du même coup leurs intentions d'achat. La création d'emplois dans la région de Gatineau proviendra donc essentiellement du secteur privé cette année.

Au total, le nombre d'emplois en 2013 devrait donc être sensiblement le même que celui de 2012. En 2014, l'amélioration globale des perspectives économiques devrait permettre à la capitale de l'Outaouais d'enregistrer un léger gain au chapitre de l'emploi.

Stabilité du solde migratoire prévue cette année

En 2012, le solde migratoire de la région de Gatineau se chiffrait à environ 3 138 personnes, un niveau supérieur à la moyenne des cinq dernières années. Ce solde migratoire élevé s'explique en partie par la présence d'un nombre important d'immigrants, ainsi que par un nombre relativement élevé de Canadiens ayant choisi de s'installer dans la capitale de l'Outaouais.

Toutefois, le solde migratoire interrégional[3] a accusé une baisse notable dans la RMR de Gatineau. En 2012, il n'a été que de 230 personnes, alors qu'au cours des dernières années, ce solde oscillait normalement autour de 1 200.

Par ailleurs, ce gain, quoique faible, est presque exclusivement attribuable aux municipalités en périphérie de la RMR de Gatineau. Dans la ville de Gatineau, principale municipalité de la RMR, le bilan migratoire interrégional n'a été que de 30 personnes, une forte baisse par rapport aux années précédentes. Ce repli fait en sorte que la demande de logements locatifs sera probablement en baisse cette année à Gatineau.

En 2013 et 2014, les faibles perspectives d'emploi que connaîtra Gatineau continueront de faire diminuer le nombre de ménages canadiens voulant s'installer en Outaouais. Le nombre d'immigrants qui s'établissent dans la région de Gatineau devrait par contre demeurer stable en regard de l'an passé, les cibles d'immigration du gouvernement provincial étant sensiblement les mêmes au cours de cette période. Globalement, le bilan migratoire net de la région de Gatineau devrait se chiffrer à environ 3 100 personnes cette année et l'an prochain, un niveau similaire à 2012.

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

[3] Source : Institut de la statistique du Québec

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

La diminution des reventes se poursuivra

Après avoir augmenté lors des deux premiers trimestres de 2012, les ventes Centris® ont fortement diminué au cours des six derniers mois de l'année. Ce repli peut s'expliquer entre autres par la faiblesse du marché du travail. Au total, 3 865 ventes Centris® ont eu lieu l'an passé, ce qui représente une légère baisse par rapport à 2011 (1 %).

En 2013, la tendance à la baisse des ventes se poursuivra, puisqu'on en dénombrera un peu moins de 3 700 (-5 %). De ce fait, les ventes Centris® devraient atteindre un nouveau creux historique cette année. Les facteurs qui expliquent cette diminution sont nombreux. En effet, la hausse éventuelle des taux hypothécaires modérera les ventes sur le marché de l'existant. De plus, le surplace du marché du travail dans la région gatinoise ne permettra pas aux ventes d'afficher une croissance.

L'offre de propriétés à vendre inscrites sur le réseau Centris® dans la région de Gatineau suivra l'an prochain une tout autre tendance que celle des ventes. Depuis le milieu de 2011, les inscriptions courantes connaissent une forte tendance à la hausse. Le ralentissement des ventes prévu l'an prochain contribuera aussi à maintenir un stock accru de logements offerts sur le marché en 2013.

L'augmentation plus rapide de l'offre que de la demande laisse présager un marché qui se détendra en 2013, et qui deviendra équilibré. Cette détente du marché fera en sorte que la hausse du prix moyen sera un peu moins soutenue en 2013 (+2 %). Le prix Centris® moyen atteindra 246 000 $ cette année.

Soulignons aussi que l'analyse du marché de Gatineau par type de produits indique que la hausse du prix moyen devrait être moindre sur le marché de la copropriété. En effet, dans ce segment de marché, le nombre de copropriétés inscrites sur le réseau Centris® est en forte hausse depuis les derniers trimestres. Plusieurs projets de copropriétés neuves sont aussi offerts sur le marché. Les acheteurs potentiels de copropriétés existantes auront donc droit à un choix abondant, limitant ainsi la possibilité d'une hausse de prix. Pour cette raison, le prix moyen des copropriétés devrait demeurer stable en 2013, à environ 175 000 $.

Enfin, en 2014, la relative stabilité des facteurs fondamentaux économiques et démographiques fera en sorte que les ventes Centris® demeureront environ au même niveau qu'en 2013. La hausse du prix moyen devrait continuer d'être modérée, en raison du ralentissement de la demande et de l'offre abondante de propriétés à vendre sur le marché.

Recul des mises en chantier en 2013

Durant les quatre premiers mois de 2013, les mises en chantier ont diminué de 58 % en glissement annuel dans la région de Gatineau. Cette contraction s'est d'ailleurs répercutée autant sur les maisons individuelles (-47 %) que sur les logements collectifs (-60 %).

Le repli d'activité observé en début d'année sera le reflet de la situation qui prévaudra dans la région de Gatineau en 2013, puisqu'on recensera 1 825 mises en chantier, un recul de 33 % en regard de 2012.

Dans la catégorie des maisons individuelles, produit qui est en perte de vitesse depuis plusieurs années dans la région, le nombre de mises en chantier passera de 688 en 2012 à 450 en 2013, ce qui représente un recul de 35 %. Dans un contexte de stagnation du marché du travail et d'incertitude, ce repli s'explique entre autres par le fait que la maison individuelle est un produit qui est généralement moins abordable que les autres types de logements, ce qui restreint le nombre d'acheteurs potentiels dans cette catégorie.

À ces facteurs s'ajoute le fait que l'augmentation de l'offre de logements existants à vendre accroîtra la concurrence sur le marché du neuf l'an prochain. De plus, le nombre d'habitations nouvellement construites qui n'ont pas encore trouvé preneurs dans la région est en hausse, ce qui incitera les constructeurs de la région à ralentir la cadence afin d'écouler leur stock.

Mentionnons aussi qu'une révision du schéma d'aménagement et de développement de la ville de Gatineau est en cours. Dans ce schéma, qui entrera en vigueur en 2014, une des options envisagées est l'augmentation du seuil de densification des habitations dans la ville de Gatineau. Si cette option devait être choisie, les parts de marché de la maison individuelle continueront probablement de décliner dans la ville de Gatineau. La demande pour les maisons de ce type serait ainsi comblée en plus grande partie dans les zones périphériques de la ville,

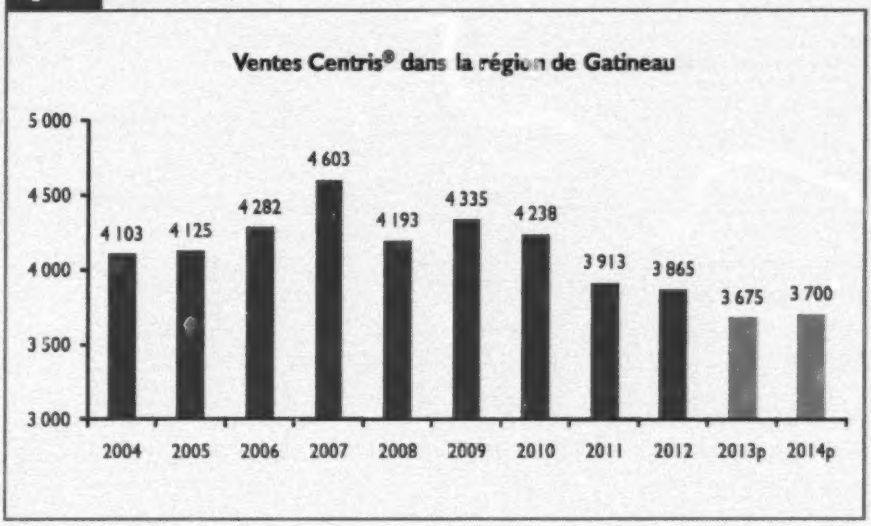
par exemple dans les municipalités des MRC avoisinantes.

Dans la catégorie des logements collectifs (maisons jumelées ou en rangée et appartements), les mises en chantier devraient se chiffrer à 1 375 en 2013 et accuser une baisse de 34 % en regard du total de 2012. Les raisons qui expliquent ce recul sont en majorité les mêmes que celles énumérées précédemment dans le cas des maisons individuelles. Certaines catégories de logements collectifs devraient toutefois mieux tirer leur épingle du jeu, étant donné leur relative abordabilité et l'augmentation possible des seuils de densification dans la ville de Gatineau. Ainsi, il se construira approximativement 400 maisons jumelées et en rangée cette année, soit une centaine de moins que l'an passé.

Le nombre d'appartements en copropriété mis en chantier ne devrait que diminuer légèrement. Deux importants projets de copropriétés totalisant environ 300 unités sont prévus en 2013[4]. Ces unités s'ajouteront aux autres projets de plus petite taille. Ainsi, un peu plus de 500 copropriétés seront mises en chantier cette année.

La baisse la plus notable accusée dans la catégorie des logements collectifs se produira du côté des appartements locatifs. Alors qu'il y en avait eu plus de 700 en 2012, le nombre de logements locatifs construits oscillera autour de 400 cette année. Cette diminution s'explique par la hausse du taux d'inoccupation observée l'an passé et qui se poursuivra cette année, rendant plus difficile la location d'appartements en raison de l'offre plus abondante. De plus, alors qu'environ 175 unités locatives étaient mises en chantier dans deux projets distincts l'an passé, un seul projet locatif de taille importante (90 unités) aura lieu cette année. Ce projet se concentre d'ailleurs dans le marché locatif des résidences pour personnes âgées.

Figure 2



Source : FCIQ, statistiques Centris® p : Prévisions (SCHL)

Au total, les mises en chantier d'habitations devraient être inférieures à 2 000 en 2013, une première depuis le début des années 2000. Sur le plan géographique, Aylmer demeurera le secteur privilégié cette année, grâce à son emplacement et aux terrains qui y sont disponibles. Dans le secteur de Hull, on devrait continuer de bâtir surtout des appartements en copropriété ou destinés au marché locatif.

En 2014, le niveau des mises en chantier devrait demeurer relativement similaire à celui de cette année. Le nombre de maisons individuelles commencées continuera de décliner, car il y en aura 425, soit 6 % de moins qu'en 2013. Une légère hausse devrait par contre être enregistrée dans le segment des logements collectifs. Toutefois, en 2014, il faudra plus particulièrement surveiller le nouveau schéma d'aménagement de la ville de Gatineau, et les répercussions que celui-ci pourrait avoir sur le marché résidentiel de la région.

Un marché locatif en mode détente

Le taux d'inoccupation des logements locatifs était de 3,3 % en 2012 dans la région de Gatineau, en hausse pour la première fois depuis cinq ans. En 2013, le taux d'inoccupation continuera son ascension, puisqu'il atteindra 4,0 %.

Cette augmentation s'explique principalement par l'affaiblissement important du solde migratoire

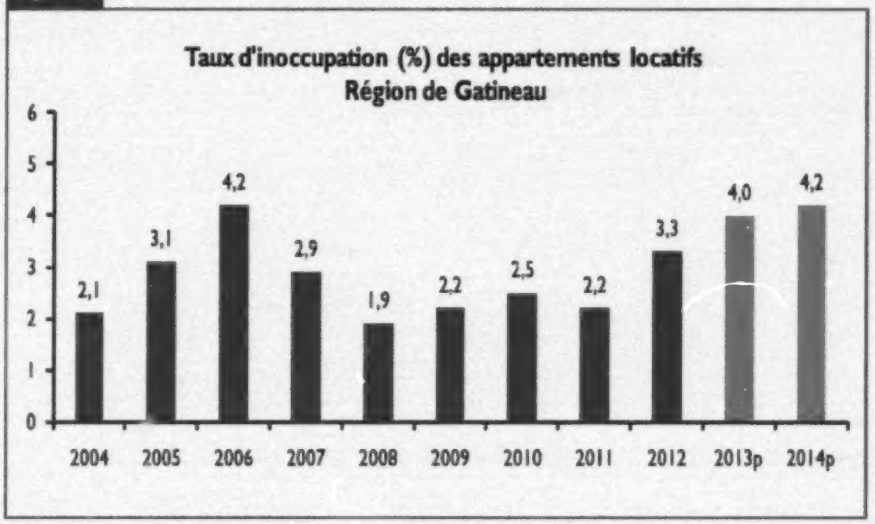
[4] Un des projets est dans le secteur de Hull, tandis que l'autre est dans le secteur d'Aylmer.

interrégional de Gatineau. Ce recul fera en sorte qu'un nombre restreint de locataires seront à la recherche d'un logement cette année sur le territoire gatinois. Cette hausse anticipée du taux d'inoccupation sera toutefois tempérée par le nombre élevé d'immigrants qu'accueillera la région ainsi que par le ralentissement de l'accession à la propriété qui s'y produira. De plus, environ 350 unités devraient venir s'ajouter au parc locatif de Gatineau en 2013, un accroissement somme toute modéré. En 2014, le taux d'inoccupation devrait continuer d'osciller autour de 4 %.

Quant au loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres, il atteindra 760 $ en 2013 et 770 $ en 2014.

Sur le marché des logements locatifs pour personnes âgées, le taux d'inoccupation, qui s'est élevé à 17,6 % en 2012, devrait continuer à fléchir de quelques points de pourcentage en 2013. Cette diminution résultera de la stabilité de l'offre – aucune nouvelle construction d'initiative privée n'a eu lieu en 2012 – et d'une augmentation de la population de 75 ans et plus dans la région, clientèle principale des résidences pour aînés.

Figure 3



Source : SCHL p : Prévisions (SCHL)

Résumé des prévisions RMR de Gatineau Printemps 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	910	784	688	450	-34,6	425	-5,6
Logements collectifs	1 777	1 636	2 071	1 375	-33,6	1 425	3,6
Tous types de logement confondus	2 687	2 420	2 759	1 825	-33,9	1 850	1,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	310 479	346 788	366 940	390 000	6,3	405 000	3,8
Jumelés	190 966	206 050	224 011	235 000	4,9	245 000	4,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,0	3,0	2,6	1,7	-	2,0	-
Marché de la revente[1]							
Ventes Centris®	4 238	3 913	3 865	3 675	-4,9	3 700	0,7
Inscriptions en vigueur Centris®	1 825	2 017	2 353	2 700	14,8	2 950	9,3
Prix Centris® moyen ($)	217 766	232 897	239 913	246 000	2,5	250 000	1,6
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,5	2,2	3,3	4,0	-	4,2	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	711	731	743	760	-	770	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,25	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 5,75	-
Nombre annuel d'emplois	168 800	172 500	173 000	172 250	-0,4	173 000	0,4
Croissance de l'emploi (%)	0,3	2,2	0,3	0,0	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	6,6	6,8	6,1	6,7	-	6,2	-
Migration nette	2 430	2 647	3 138	3 050	-2,8	3 100	1,6

[1] Source : Statistiques Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®, Prévisions SCHL (2013-2014)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.
Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla

64289_2013_B01

17-04-13